



臺南市政府地政局

新制租賃實價登錄申報講座

臺南市政府地政局

112年10月11日

簡報大綱

壹

租賃理論與實價登錄修法重點

貳

租賃實價登錄申報實務

一、申報書及填寫說明

二、租賃實價登錄新制接軌實務說明

參

平均地權條例新制執行重點

壹、租賃理論-租賃相關業別介紹



業別

項目



不動產經紀業 (仲)



租賃住宅服務業 (租)

營業項目
名稱/代碼

不動產仲介經紀業
(H704031)

租賃住宅代管業
(H706011)

租賃住宅包租業
(H706021)

業管法規

經紀業管理條例

租賃住宅條例

租賃住宅條例

營業範圍

指從事不動產買賣、互易、
租賃之居間或代理業務

指受出租人之委
託，經營租賃住
宅**管理業務**行業

指**承租租賃住宅並轉
租**，及經營該租賃住
宅管理業務之行業

具備證照

不動產經紀人
不動產營業員

租賃住宅
管理人員

租賃住宅
管理人員



壹、實價登錄修法重點

現行規定

不動產經紀業管理條例
第24-1、29條

不動產經紀業居間或代理
成交之不動產租賃案件

112年9月1日施行

租賃住宅市場發展及管理條例
(簡稱租賃條例)第34、38-2條

包租業簽訂租賃住宅
轉租契約

不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法

不動產成交案件實際資訊申報書 (租賃、轉租)

壹、實價登錄修法重點-實登辦法修正

配合租賃條例修正，並為利實務作業據以執行



包租業之轉租案件納入租賃實價登錄



調整租賃案件申報登錄及提供查詢資訊之內容項目，提供更詳實租賃資訊予民眾查詢



利於租賃相關資料之整合統計分析

擴大租屋資訊揭露



112.5.16修正實登辦法第5條、第19條、第23-1條

112年9月1日施行

實登辦法修正說明

調整情形

§5 修正前項目

交易標的：4項
租金資訊：3項
標的資訊：16項



§5 修正後項目

交易標的：4項
租金資訊：3項
標的資訊：19項

重要新增項目

1

租賃用途

判斷是否為租賃住宅

2

出租型態

掌握租賃次市場分類
(如整戶、分租套房等)

3

建物型態

明確規範建物型態資訊
(如公寓、透天厝等)

4

有無管理員

生活機能服務為影響租金重要因素

5

有無電梯

便利性為影響租金重要因素

6

租賃住宅服務

了解租賃住宅服務情形



擴大租賃資訊內容

利於資料整合分析

刪除

建築完成年月、主要建材、主要用途

可透過串接土地基本資料庫取得，
無需再由業者申報

壹、實價登錄修法重點-租賃條例修正

112.2.8總統修正公布租賃條例

租賃住宅服務業之轉租案件納入實價登錄



現行：
經紀業申報租賃案件

增訂：
租服業申報轉租案件

申報
期限

訂定契約之日起30日內 (§34)

內容
方式

準用不動產成交案件實際資訊申報登錄
及預售屋銷售資訊備查辦法 (§34)

申報
不實

- 未申報或申報租金、面積資訊不實：處1萬~5萬元罰鍰
- 面積以外資訊不實：處6千~3萬元罰鍰 (§38-2)

規避
查核

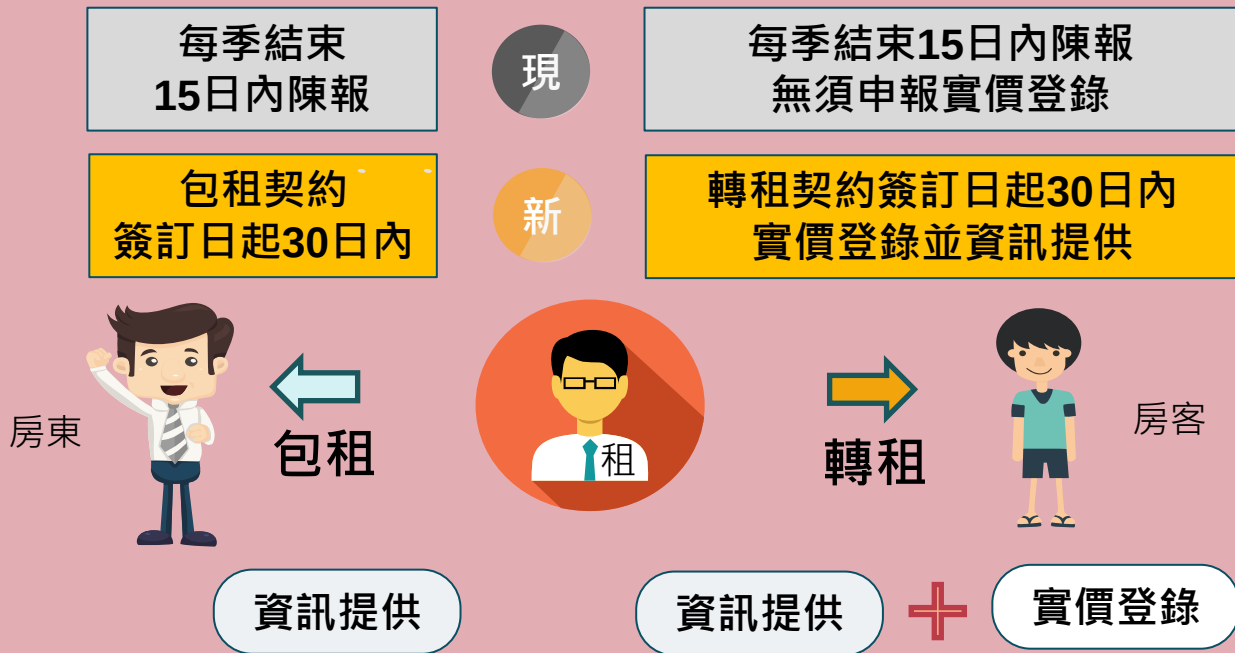
- 處3萬~15萬元罰鍰+限期改正
- 屆期未改正，按次處罰 (§38-2)

💰 民眾獲得更多租屋行情資訊！

✍️ 行政院112.7.24令發布租賃條例§34及§38-2，自112年9月1日施行

壹、實價登錄修法重點-包租業者轉租案件也申報

現制 vs 新制簡單說



實登辦法修正說明

申報裁處程序及資訊提供



申報裁處程序

未申報登錄 (實登辦法§23-1)

- 處1萬~5萬元罰鍰+限15日內改正

租金及面積資訊不實 (§23-1)

- 處1萬~5萬元罰鍰+限15日內改正

租金及面積以外資訊不實 (§23-1)

- 先限15日內改正
- 屆期未改正，處6千~1萬元罰鍰

規避、妨礙或拒絕查核 (§23-1)

- 處3萬~15萬元罰鍰+限期改正
- 屆期未改正，按次處罰



資訊提供

對外提供查詢資訊 (§23-1 準用§19)

包含：

- 交易標的、租金資訊、標的資訊
(同§5申報內容)
- 標的資訊之「建築完成年月」、「主要建材」、「主要用途」係透過系統自動串接土地基本資料庫獲取資訊，雖無須申報仍將提供查詢

重製複製申報資訊 (§23-1 準用§23)

- 依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用
- 經授權於網路下載之資訊，免收費用

貳、租賃實價登錄申報實務-申報書及填寫說明

修正後：不動產成交案件實際資訊申報書（租賃、轉租）

01. 申報人 ☐ 不動產經紀業 ☐ 租賃住宅包租業	名稱						統一編號	
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	聯絡電話
				號		樓	室	電子信箱
02. 申報代理人 (受申報人委託)	姓名						統一編號	
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	聯絡電話
				號		樓	室	電子信箱
03. 承租人	姓名/名稱						統一編號	
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	聯絡電話
				號		樓	室	電子信箱
04. 建物門牌	縣市		區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	號
								樓
								室
05. 建物租賃用途	☐ 居住用 ☐ 非居住用 ☐ 混合用			06. 建物出租型態 (居住用始須勾選)				
				☐ 整棟(戶)出租 ☐ 分層出租 ☐ 獨立套房 ☐ 分租套房 ☐ 分租雅房				
07. 租賃筆棟數	☐ 土地 _____ 筆 ☐ 建物 _____ 棟(戶) ☐ 房間 _____ 間							
08. 總樓層數				09. 租賃層次				
10. 租賃建物現況格局	房 廳 衛 ☐ 無隔間							
11. 建物型態	☐ 公寓(無電梯) ☐ 透天厝 ☐ 店面(店舖) ☐ 辦公商業大樓 ☐ 住宅大樓(11層含以上有電梯) ☐ 華廈(10層含以下有電梯) ☐ 工廠 ☐ 廠辦 ☐ 農舍 ☐ 倉庫 ☐ 其他							
12. 附屬設備	☐ 冷氣 _____ 台 ☐ 熱水器 ☐ 洗衣機 ☐ 電視機 ☐ 冰箱 ☐ 瓦斯或天然氣 ☐ 有線電視 ☐ 網路 ☐ 傢俱 ☐ 無上述設備							
13. 租賃期間	年 月 日至 年 月 日			14. 租賃訂約日期		年 月 日		

- ✓ 申報人增加「包租業」，並修正申報書名稱
- ✓ 新增5個欄位
- ✓ 部分欄位填寫定義修正

15. 不動產租金總額 ①(含車位租金總額)		元/月	16. 車位資訊②		☐ ①無車位 ☐ ②車位____個， ☐ 單獨計價，車位租金總額____元/月 ☐ 未單獨計算車位租金，且已含入租金總額		
17. 有無管理組織		有 ☐ 無 ☐	18. 有無管理員		有 ☐ 無 ☐	19. 有無電梯	有 ☐ 無 ☐
20. 租賃住宅服務 (居住用始須勾選)		☐ 一般包租 ☐ 一般轉租 ☐ 一般代管 ☐ 社會住宅包租轉租 ☐ 社會住宅代管 ☐ 無					
21. 土地標的清冊							
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	③ 租賃面積 (m ²)		都市	
						☐ 住 ☐ 商 ☐ 工	
						☐ 住 ☐ 商 ☐ 工	
22. 建物標的清冊							
縣市	區鄉鎮市	段小段	建號	④ 租賃面積 (m ²)			
23. 車位標的清冊							
序號	車位類別			⑤ 車位租金 (元/月)	租賃面積 (m ²)	車位所在樓層	
	☐ ①坡道平面 ☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他：						
	☐ ①坡道平面 ☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他：						
24. 備註欄 (無下列情事免填)							
①承租人： ☐ 多人共同承租，共____人 ②租金： ☐ 含稅 (限非居住用或混用勾選) ☐ 含下列其他衍生費用： ☐ 管理費 ☐ 水費 ☐ 電費 ☐ 瓦斯費 ☐ 網路費 ☐ 其他 (請敘明) _____		③租賃標的： ☐ 含有多個門牌且未個別計算租金 (請敘明契約所載全部門牌) _____ ☐ 含增建或未登記建物 ☐ 租賃建物部分範圍，且未計入共有部分面積 ☐ 未租賃車位，建物登記含有車位面積 ☐ 租賃期間有約定不同租金 (請敘明個別期間租金約定情形) _____		④特殊交易情況、條件： ☐ 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之租賃 ☐ 急出租/急承租 ☐ 受債權債務關係影響之租賃 ☐ 有民情風俗因素之租賃 ⑤其他： ☐ 續租案件 ☐ 含營業設備 ☐ 外牆作為廣告使用 ☐ 屋頂(突出物)作為基地台或廣告使用 ☐ 其他 (請敘明) _____			

15.不動產租金總額

16.車位個數、車位租金總額

21.土地租賃面積

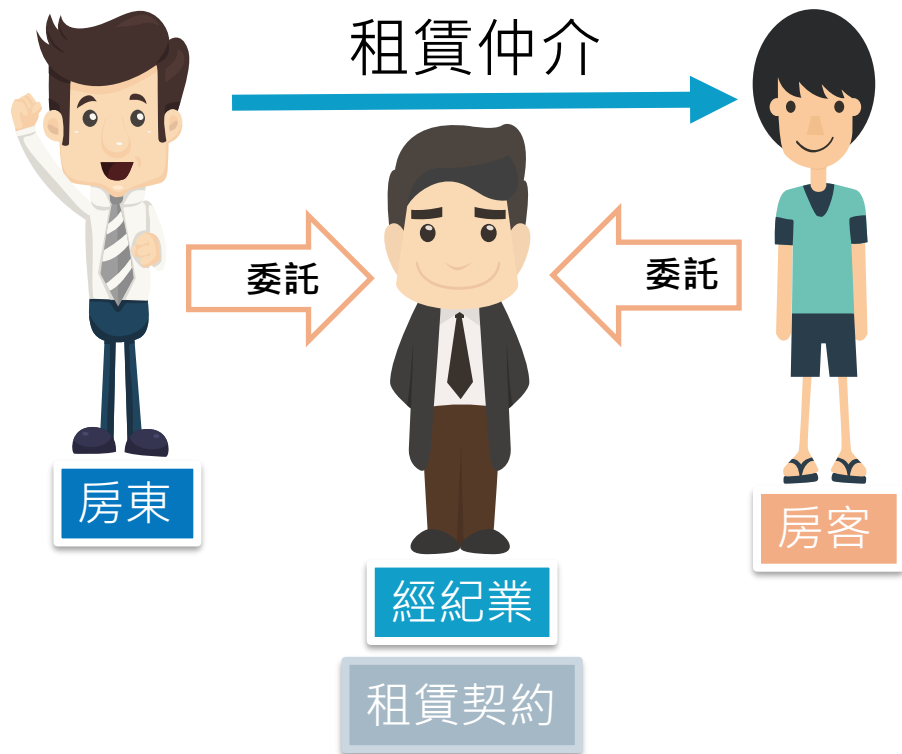
22.建物租賃面積

23.車位租金、車位租賃面積

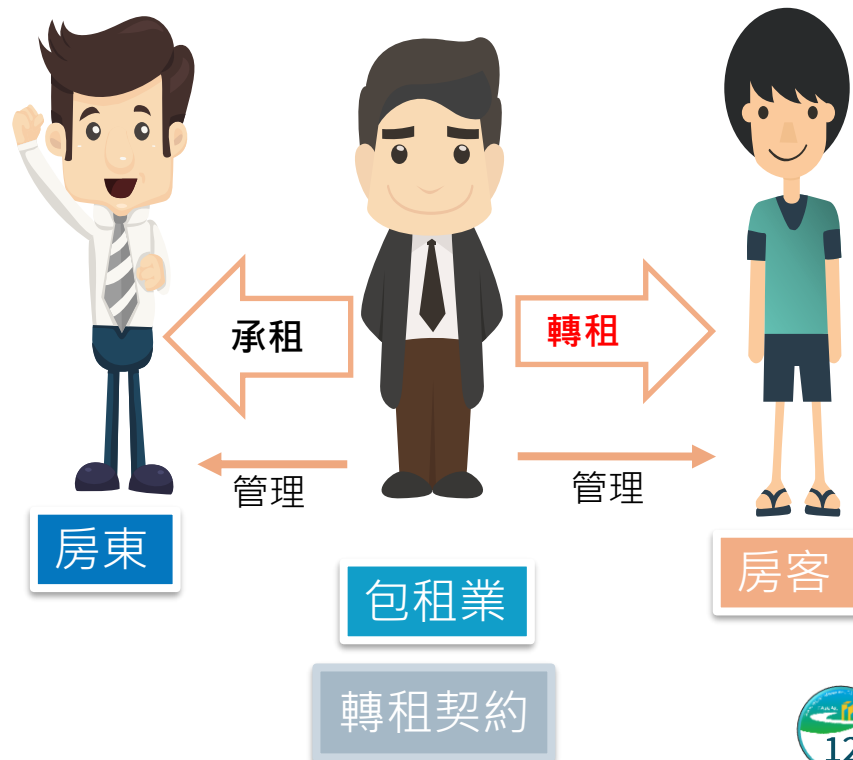
如申報不實逕予裁罰

租賃申報書填寫說明-01申請人

1 不動產經紀業



2 租賃住宅包租業



01申請人、02代理人資訊

01. 申報人 ☒ 不動產經紀業 ☐ 租賃住宅包租業	名稱		統一編號		簽章處
	通訊地址	縣市 區鄉鎮市 路街 段 巷 弄 號 樓 室	聯絡電話		
			電子信箱		
02. 申報代理人 (受申報人委託)	姓名		統一編號		簽章處
	通訊地址	縣市 區鄉鎮市 路街 段 巷 弄 號 樓 室	聯絡電話		
			電子信箱		

1

除電子信箱外，其餘欄位均為必填。

2

數經紀業代理者，應由**承租人**委託之經紀業申報登錄。(實登辦法§3)

3

以電子憑證方式申報登錄者，因身份之驗證已由電子憑證確認，無須另行蓋章。

4

不限具備經紀人員或租賃住宅管理人員資格，經授權均可為申報代理人。



居間成交的**轉租案件**，
應由誰申報？

因適用法規不同，所以
不動產經紀業及包租業
均應依規定各別申報。



03 承租人資訊

03. 承租人	姓名/名稱	王小明	統一編號	
	通訊地址	臺北市 中正區 徐州路 5號	聯絡電話	
			電子信箱	

1

除電子信箱外，其餘欄位均為必填。

2

承租人有數人，填載其中一位代表，並在備註欄註明**承租總人數**。

24. 備註欄（無下列情事免填）

① 承租人：

☒ 多人共同承租，共 3 人

② 租金：

☐ 含稅（限非居住用或混用勾選）

☐ 含下列其他衍生費用：

3

承租人為外國人、外商公司或駐華代表處（機關）

✓ 地址欄：①有居留證者，填報居留證上國內居留地址 ②無居留地址者，得填報租賃標的之地址。

✓ 統一編號欄：

①有居留證者，填報居留證號

②有機關代碼者，填報機關代碼

③無相關證號者，以外國人西元出生年月日(8碼)加英文姓氏前2字母填報。



13租賃期間、14租賃訂約日期

13租賃期間

- 原規定：依契約約定之租賃期間填載。如○年○月。
- **修正後**：依不動產租賃契約或住宅轉租契約約定之租賃期間**起迄日期**填載。例如○年○月○日至○年○月○日。



第二條 租賃期間

租賃期間自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止。(租賃期間至少三十日以上)

14租賃訂約日期

- 依不動產租賃契約或住宅轉租契約**簽訂契約之日期**填載。
- **×** 承租人入住之日期
- **×** 契約公證日期。

13. 租賃期間

112 年 8 月 5 日至 115 年 8 月 5 日

14. 租賃訂約日期

112 年 8 月 2 日

04建物門牌、08總樓層數、09租賃層次



04建物門牌

- ✓ 租賃建物或租賃車位案件者，須填載登記簿
謄本所載之建物門牌。
- ✓ 僅租賃土地、僅空地車位者，本欄無須填載。
- ✓ 橫跨不同行政區或縣市，填載主要使用之建物門牌。

Q.多個門牌應如何填寫？

- 填建物面積最大的門牌
- 面積相同時，填序號在先門牌
- 其餘門牌載於24.備註欄

Q.租賃標的登記簿為共4層，現況頂樓增建1層，總樓層數應如何申報？

- 08總樓層數「**4層**」
- 於24.備註欄③
 - ☒ 含增建或未登記建物

24.備註欄（無下列情事免填）	
③租賃標的：	
☒	含有多個門牌且未個別約定租金（請敘明契約所載全部門牌） <u>中正路1號</u>
☒	含增建或未登記建物

08總樓層數

- ✓ 指租賃建物坐落之總樓層數，應按登記簿內容填載。

09租賃層次

- ✓ 租賃建物坐落之實際樓層數。

05租賃用途、06出租型態、07租賃筆棟數

NEW

5.建物租賃用途

☒ 居住用

即租賃住宅

☐ 非居住用

如辦公室、工廠等

☐ 混合用

如作經營餐廳及居住之複合使用，難以歸類



「居住用」才要填寫6.出租型態

NEW

6.建物出租型態

整棟（戶）出租

將一個門牌或建號之整棟（戶）住宅出租，且有**多間**房間及廳衛

分層出租

指1棟多層建物，以**樓層**為單為分別出租

獨立套房

有獨立權狀，1房（1廳）1衛之整戶住宅出租

分租套房

無獨立權狀，為建物內具獨立衛浴之房間出租

分租雅房

無獨立權狀，為建物內未具獨立衛浴之房間出租

7.租賃筆棟數

☒ 建物__棟（戶）

☐ 房間__間

☐ 土地__筆

☒ 建物__棟（戶）

☐ 房間__間

☒ 建物__棟（戶）

☐ 房間__間

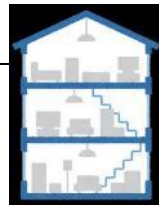
☐ 建物__棟（戶）

☒ 房間__間

☐ 建物__棟（戶）

☒ 房間__間

★依契約所載有無約定土地租賃標的填載



10.租賃建物現況格局

10. 租賃建物現況格局	房	廳	衛	☐ 無隔間
--------------	---	---	---	------------------------------

1

依「**簽約當時**」同一門牌建物內之實際現況填載。✗使用執照圖說所載格局填寫

2

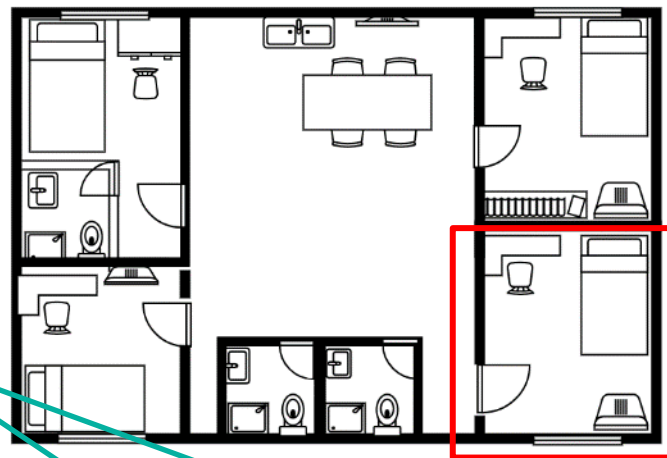
為分租套房或分租雅房應就該門牌建物內之實際現況格局填載

3

有多個門牌且未分開計租者，應就**全部門牌**之實際現況格局合計填列

4

租賃建物無隔間者，勾選「無隔間」



- ✓ 5.租賃用途：居住用
- ✓ 6.出租型態：分租雅房
- ✓ 7.租賃筆棟數：☒房間1間
- ✓ 10.租賃建物現況格局：

4房1廳3衛



11.建物型態

修正說明

- 現行規定有「套房（1房（1廳）1衛）」，修正後刪除。
- 現行「公寓（5層含以下無電梯）」，修正後「**公寓（無電梯）**」



10層含以下建物以有無電梯判斷

Q：租賃標的總樓層為7層樓，無電梯？

公寓(無電梯)

Q：租賃標的總樓層為5層樓，但有電梯？

華廈（10層含以下有電梯）

以建物本身外觀判斷

Q：租賃標的位於12層樓高之商業大樓，租賃用途為居住用？

辦公商業大樓

12附設設備、17~19有無管委會、管理員、電梯



12.附屬設備

定義

- 依租賃契約簽訂內容填載之附屬設備勾選。

項目

- 冷氣、熱水器、洗衣機、電視機、冰箱、瓦斯或天然氣、有線電視(第四台)、網路、傢俱(如有床、衣櫃、桌、椅、沙發等)項目
- 契約所載附屬設備**不屬上述所列項目**或**未約定有附屬設備**者，☒無上述設備



17.有無管理組織

指有無依公寓大廈管理條例設立組織
即有無管委會



18.有無管理員

NEW

指有無設管理員提供代收信件、包裹等相關服務。



19.有無電梯

NEW

生活機能服務為影響租金重要因素



20.租賃住宅服務(1/2)

租賃住宅服務及其態樣－不動產仲介經紀業

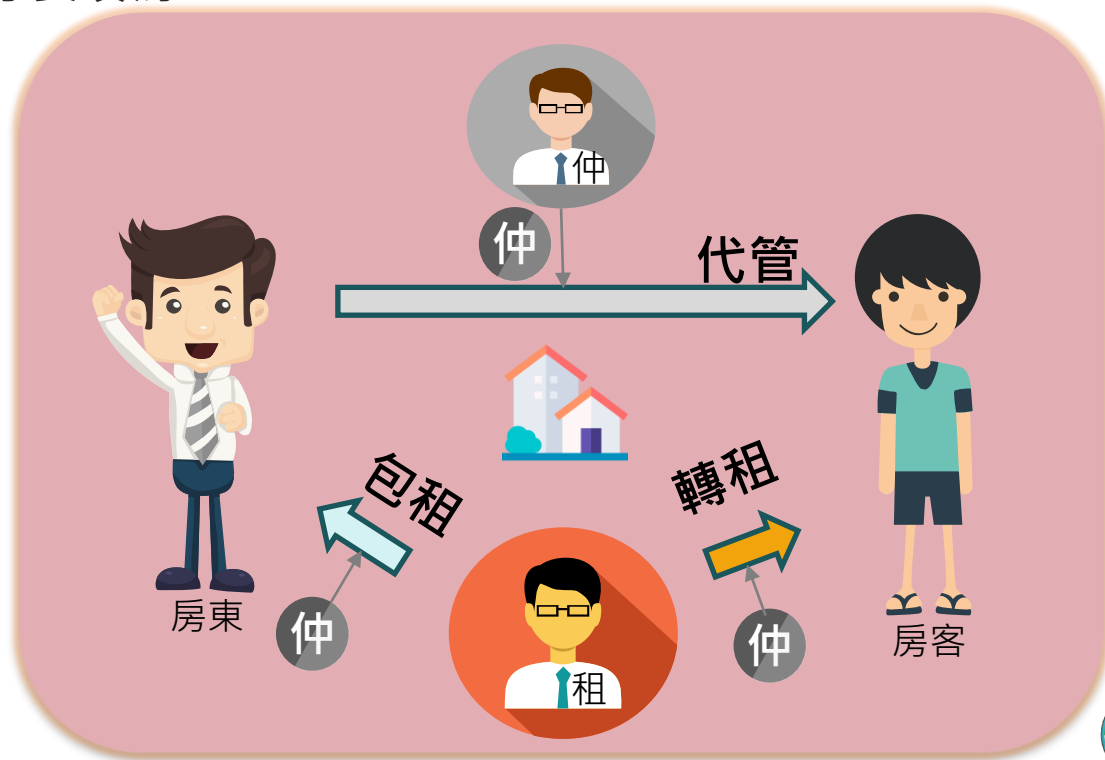
本欄租賃用途為「居住用」才要填寫

仲 一般包租、轉租

仲介業居間媒合房東與包租業者之包租或轉租案

一般代管、社宅代管

一般住宅或社會住宅於出租後另有委託租服業代管情形



20.租賃住宅服務(2/2)

租賃住宅服務及其態樣－租賃住宅包租業

本欄租賃用途為「居住用」才要填寫

包 一般轉租

包租業者承租房東住宅後轉租予房客轉租案件

社會住宅包租、轉租

包租業者承租社會住宅後轉租予房客轉租案件



實機操作

15.不動產租金總額(1/4)

填寫說明

1

不動產租金總額係為土地租金總額、建物租金總額及車位租金總額之總計。

2

不包含管理費、水電費、瓦斯費、網路費等其他租賃不動產衍生相關費用。

3

但如上開相關費用於契約未載明金額致無法於租金總額扣除者，應於24.備註欄②註明。

4

如租賃用途為非居住用或混合用，租金是否含稅應於24.備註欄②註明。

5

租賃期間有約定不同租金者，本欄應填載第一期租金外，其餘期間之租金應於24.備註欄③註明。

24.備註欄（無下列情事免填）

①承租人：

☐ 多人共同承租，共____人

②租金：

☒ 含稅（限非居住用或混用勾選）

☐ 含下列其他衍生費用：

☐ 管理費 ☐ 水費 ☐ 電費

☐ 瓦斯費 ☐ 網路費

☐ 其他（請敘明）_____

24.備註欄（無下列情事免填）

③租賃標的：

☐ 含有多個門牌且未個別計算租金（請敘明契約所載全部門牌）_____

☐ 含增建或未登記建物

☐ 租賃建物部分範圍，且未計入共有部分面積

☐ 未租賃車位，建物登記含有車位面積

☒ 租賃期間有約定不同租金（請敘明個別期間租金約定情形）第2年起月租金：

1萬2千元

15.不動產租金總額(2/4)

住宅租賃契約書範本

第三條 租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同) 1萬 元整，每期應繳納 個

月租金，並於 ☐ 每月 日 ☐ 每期 前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

第五條 租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：

(一)管理費：

☐ 由出租人負擔。

☒ 由承租人負擔。

租賃住宅每月 元整。

停車位每月 元整。

租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

☐ 其他： 。

(二)水費：

☐ 由出租人負擔。

☒ 由承租人負擔。

☐ 其他： 。

(三)電費：

☐ 由出租人負擔。

☒ 由承租人負擔。(備註：如為分租房間且經雙方約定以用電度數計費者，依夏月每度 元整，非夏月每度 元整收取，但均不得超過台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額。)

☐ 其他： 。

(四)瓦斯費：

☐ 由出租人負擔。

☒ 由承租人負擔。

☐ 其他： 。

(五)網路費：

☐

☒

☐

(六)其

第六條 稅費負擔之約定

本契約有關稅費之負擔，依下列約定辦理：

(一)租賃

(二)本

☐

☐

☐

☐

(三)

租賃相關費用均由「承租人」負擔者
15.不動產租金總額=1萬

15.不動產租金總額
(含車位租金總額)

1萬 元/月

24.備註欄(無下列情事免填)

①承租人：

☐ 多人共同承租，共 人

②租金：

☐ 含稅(限非居住用或混用勾選)

☐ 含下列其他衍生費用：

☐ 管理費 ☐ 水費 ☐ 電費

☐ 瓦斯費 ☐ 網路費

☐ 其他(請敘明)

15.不動產租金總額(3/4)

住宅租賃契約書範本

第三條 租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同) 1萬 元整，每期應繳納 個月租金，並於 ☐ 每月 日 ☐ 每期 前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

第五條 租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：

(一) 管理費：

- ☒ 由出租人負擔。
☐ 由承租人負擔。

租賃住宅每月 元整。

停車位每月 元整。

租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

☐ 其他： 。

(二) 水費：

- ☒ 由出租人負擔。
☐ 由承租人負擔。
☐ 其他： 。

(三) 電費：

- ☐ 由出租人負擔。
☒ 由承租人負擔。(備註：如為分租房間且經雙方約定以用電度數計費者，依夏月每度 元整，非夏月每度 元整收取，但均不得超過台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額。)
☐ 其他： 。

(四) 瓦斯費：

- ☐ 由出租人負擔。
☒ 由承租人負擔。

月租金1萬元(含管理費及水費)
契約記載：管理費、水費由「出租人」負擔者
15.不動產租金總額=1萬

第六條 稅費負擔之約定

本契約所生之稅費，依下列約定辦理：

15. 不動產租金總額 (含車位租金總額)	<u>1萬</u> 元/月
--------------------------	---------------

24. 備註欄 (無下列情事免填)

- ① 承租人：
☐ 多人共同承租，共 人
② 租金：
☐ 含稅 (限非居住用或混用勾選)
☒ 含下列其他衍生費用：
☒ 管理費 ☒ 水費 ☐ 電費
☐ 瓦斯費 ☐ 網路費
☐ 其他 (請敘明)

15.不動產租金總額(4/4)

住宅租賃契約書範本

第三條 租金約定及支付

承租人每月租金為新臺幣(下同) 1萬 元整，每期應繳納

月租金，並於 ☐ 每月 日 ☐ 每期 前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。

第五條 租賃期間相關費用之約定

租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：

(一)管理費：

☒ 由出租人負擔。

☐ 由承租人負擔。

租賃住宅每月 1千 元整。

停車位每月 元整。

租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

☐ 其他： 。

(二)水費：

☒ 由出租人負擔。

☐ 由承租人負擔。

☐ 其他： 。

(三)電費：

☐ 由出租人負擔。

☒ 由承租人負擔。(備註：如為分租房間且經雙方約定以用電度數計費者，依夏月每度 元整，非夏月每度 元整收取，但均不得超過台灣電力股份有限公司所定當月用電量最高級距之每度金額。)

☐ 其他： 。

月租金1萬元(含管理費1千元及水費)

契約記載：管理費、水費由「出租人」負擔者

15.不動產租金總額=9千=(1萬-1千)

*扣除的管理費得於24.備註欄註明

15.不動產租金總額
(含車位租金總額)

9千 元/月

24.備註欄(無下列情事免填)

①承租人：

☐ 多人共同承租，共 人

②租金：

☐ 含稅(限非居住用或混用勾選)

☒ 含下列其他衍生費用：

☐ 管理費 ☒ 水費 ☐ 電費

☐ 瓦斯費 ☐ 網路費

☐ 其他(請敘明)

⑤其他：

☐ 續租案件 ☐ 含營業設備 ☐ 外牆作為廣告使用

☐ 屋頂(突出物)作為基地台或廣告使用

☒ 其他(請敘明) 管理費1千元

15.不動產租金總額(含車位者)、16.車位資訊

15.不動產租金總額，應含計入車位租金總額/ 16.車位資訊，應填車位個數

1

車位租金可拆計

Q. 租房+2個車位，房屋租金1萬7千元/月，車位租金8千元/月，應如何填寫？

15. 不動產租金總額 (含車位租金總額)	2 萬 5,000 元/月	16. 車位資訊	☐ ①無車位 ☒ ②車位 2 個， ☒ 單獨計價，車位租金總額 8,000 元/月 ☐ 未單獨計入租金，且已含入租金總額				
23.車位標的清冊							
序號	車位類別				車位租金(元/月)	租賃面積(m ²)	車位所在樓層
1	☒ ①坡道平面 ☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他：				4,000	30 m ²	B1
2	☐ ①坡道平面 ☒ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他：				4,000	10 m ²	B2

2

車位租金不可拆計

Q.租房+2車位，月租金總額為2萬5千元，車位未另計租金，應如何填寫？

15. 不動產租金總額 (含車位租金總額)	2 萬 5,000 元/月	16. 車位資訊	☐ ①無車位 ☒ ②車位 2 個， ☐ 單獨計價，車位租金總額_____元/月 ☒ 未單獨計入租金，且已含入租金總額				
23.車位標的清冊							
序號	車位類別				車位租金(元/月)	租賃面積(m ²)	車位所在樓層
1	☒ ①坡道平面 ☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他：					30 m ²	B1
2	☐ ①坡道平面 ☒ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他：					10 m ²	B2

得免填載(非填0)

21.土地標的清冊

1

依「07租賃筆棟數」填載之土地筆數列冊。如契約未約定土地租賃標的者，無須填載本清冊。

2

每一地號土地標示資訊，依租賃標的土地登記(簿)謄本所載相關資訊予以填載。

3

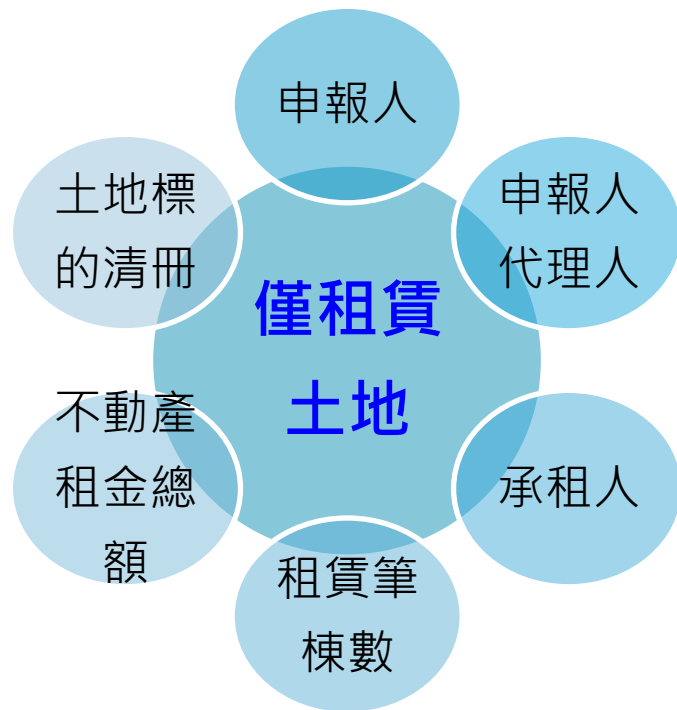
如實際租賃面積非土地全筆登記面積，則依實際土地租賃面積填載。

4

位於都市土地者：「都市土地使用分區」依土地所在分區予以勾選，如勾選「其他」並應填載其使用分區內容。

5

位於非都市土地者：非都市土地使用地類別由系統自動提供查詢資訊，無須填載。



21.土地標的清冊

縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	租賃面積 (m ²)	都市土地使用分區
臺北市	中山區	吉林段四小段	XXX	10	☐ 住 ☒ 商 ☐ 工 ☐ 農 ☐ 其他

Q.租賃住宅申報實價登錄時，**是否**需填寫「土地標的清冊」？

應就「契約」判斷租賃範圍是否包含土地

例如：

1.契約未載明土地租賃標的

2.如契約載明「建物門牌基地座落地號為○段○地號」

3.契約租賃範圍有載明土地標示

無須填寫土地
標的清冊

需填寫土地標的清冊

如契約沒有約定租賃土地面積，請業者要確認租賃範圍。**土地未輸入面積者，系統將無法申報**

22.建物標的清冊(1/2)

租賃建物**全部**屬**未登記**建物者，免予申報

租賃**全棟(戶)**建物

依建物登記謄本面積填寫

租賃標的含有未登記建物面積部分，該部分免填。



屬整戶出租或獨立套房之區分所有建物者，應填載專有及共有部分建號。

租賃建物**部分**範圍

依**契約**所載建物租賃範圍之面積填寫或建物平面圖、格局示意圖計算或簡易量測結果填載。



屬分層出租或分租套(雅)房者，其共有部分面積應按契約約定內容填載。如**未於契約記載**者，得免計入租賃面積，共有部分面積**免予填載**。



22.建物標的清冊(2/2)

「面積」免填或免拆計處理方式

1

屬分層出租或分租套(雅)房者，其**共有部分面積未於契約記載者**，得免計入租賃面積，共有部分面積**免填**，並於24.備註欄③註明。

- ☒ 租賃建物部分範圍，且未計入共有部分面積

2

租賃標的**含有未登記建物面積部分**，該部分**免填**，並於24.備註欄③註明。

- ☒ 含增建或未登記建物

3

建物租賃範圍如不含車位，但該建物**共有部分登記面積含有車位面積者**，依建物登記謄本所載該車位權利持分面積扣除。

若無法扣除則應該選：

- ☒ 未租賃車位，但建物登記含有車位面積

24.備註欄（無下列情事免填）

③租賃標的：

- ☐ 含有多個門牌且未個別約定租金（請敘明契約所載全部門牌）_____
- ☒ 含增建或未登記建物
- ☒ 租賃建物部分範圍，且未計入共有部分面積
- ☒ 未租賃車位，但建物登記含有車位面積

Q.未登記建物如何申報實價登錄？

租賃範圍包含**土地**
及**未登記建物**時

以「**僅有租賃土地**」類型進行申報，並於備註欄載明未登記類型(如廠房、透天)或位置(〇〇路〇〇號旁)

(如遇到無法申報的情況，請業者提供契約，免備文報本局)



租賃範圍為**建物**

該建物**全部**屬**未登記建物**者，**免予申報**



23.車位標的清冊

1

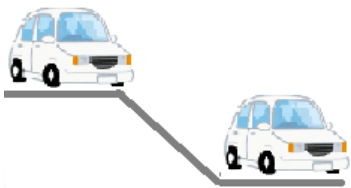
序號：車位如超過1個以上，依租賃之車位個數依序編號。

2

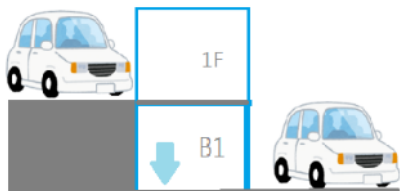
車位類別：

- ✓ 坡道、升降：指對外出入方式。
- ✓ 平面、機械：指車位型態。

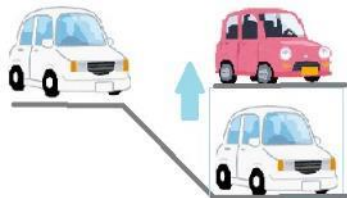
①坡道平面



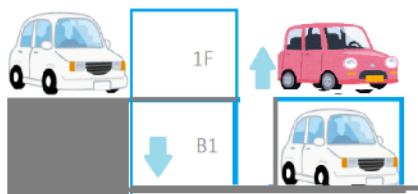
②升降平面



③坡道機械



④升降機械



⑤塔式車位：

為停車塔形式之停車位
(亦稱為**倉儲式車位**)

⑥一樓平面：

停車位位於一樓，且非為機械式之車位。
例如一般戶外停車場、一樓車庫等皆屬之。

⑦其他：

非屬上述各類型之車位類別者，
並應寫明該車位之車位類別。

23.車位標的清冊

3

車位租金：

- 按各車位租金分別填寫。
- 如有租賃多個車位但無法拆算個別車位租金者，得免填載車位租金(非填0)。

5

車位所在樓層：

- 依租賃車位實際所在樓層填載。
- 載填應則位車定固無若「無固定車位」。

4

車位租賃面積：

- 依建物登記(簿)謄本所載該車位權利持分面積分別填載。
- 一樓平面車位未有建物登記面積(如騎樓停車位)，則以土地實際租賃面積填載。
- 如未於建物登記(簿)謄本記載或無法區分車位面積者，得免填載租賃面積(非填0)。



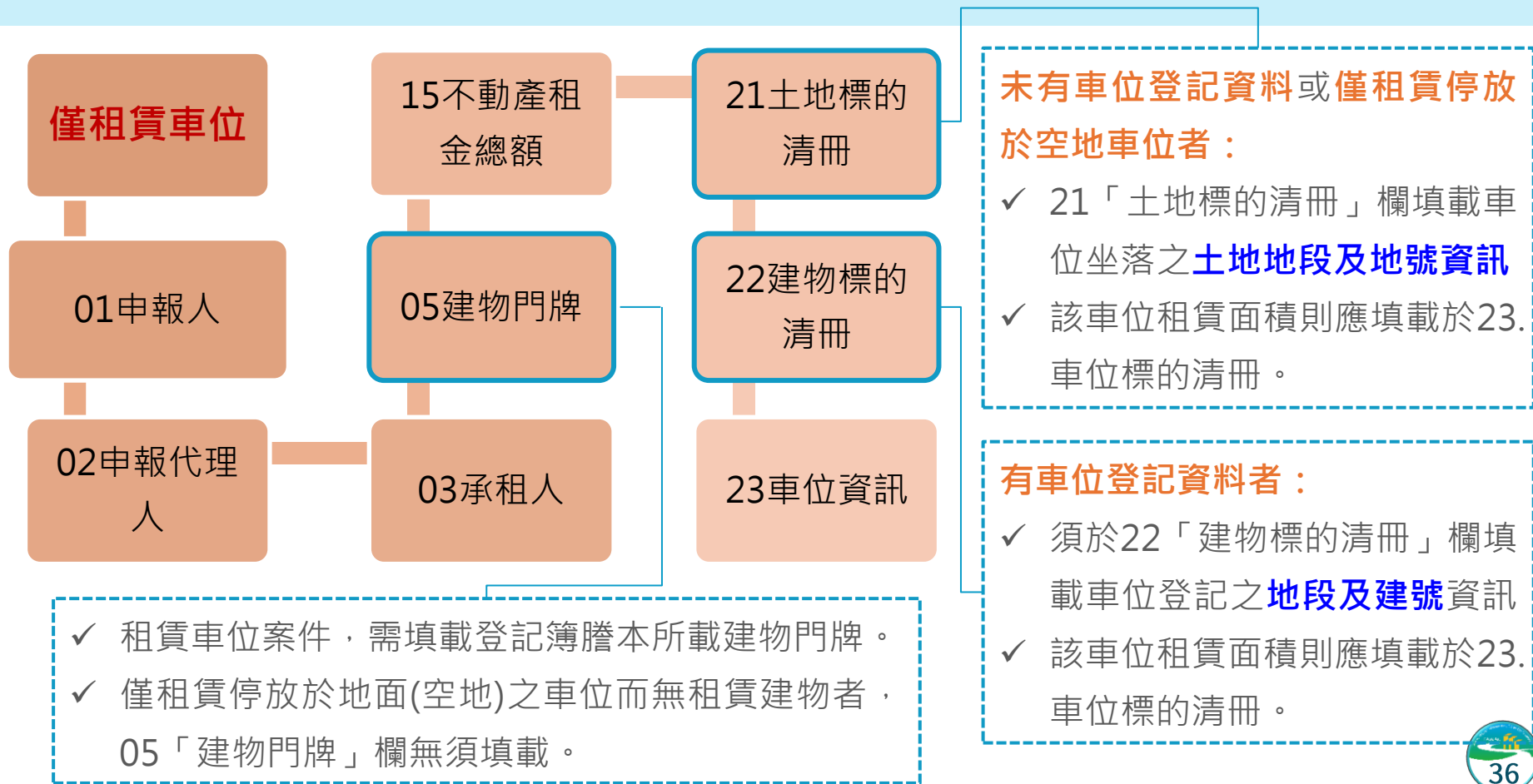
Q.「僅租賃車位」案件，如為停放在戶外空地之車位？



應填寫車位清冊，車位面積以土地實際租賃面積填載。



僅租賃車位申報方式



24.備註欄

與本租賃案件相關資訊未盡事項之註記

24.備註欄（無下列情事免填）

①承租人： ☐ 多人共同承租，共____人 ②租金： ☐ 含稅（限非居住用或混用勾選） ☐ 含下列其他衍生費用： ☐ 管理費 ☐ 水費 ☐ 電費 ☐ 瓦斯費 ☐ 網路費 ☐ 其他（請敘明）_____	③租賃標的： ☐ 含有多個門牌且未個別計算租金（請敘明契約所載全部門牌）_____ ☐ 含增建或未登記建物 ☐ 租賃建物部分範圍，且未計入共有部分面積 ☐ 未租賃車位，建物登記含有車位面積 ☐ 租賃期間有約定不同租金（請敘明個別期間租金約定情形）_____	④特殊交易情況、條件： ☐ 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之租賃 ☐ 急出租/急承租 ☐ 受債權債務關係影響之租賃 ☐ 有民情風俗因素之租賃 ⑤其他： ☐ 續租案件 ☐ 含營業設備 ☐ 外牆作為廣告使用 ☐ 屋頂（突出物）作為基地台或廣告使用 ☐ 其他（請敘明）_____
--	--	---

✓ 因考量民情風俗、親友間租賃等特殊交易情況或條件，以致影響成交租金者，應於本欄④勾選。

✓ 其他與租賃案件相關資訊未盡事項之註記，以致影響成交租金者，於本欄⑤註明。

✓ 例如有租金以外其他費用之約定（如每月管理費1千元），該費用認為有需要註記者，得於本欄⑤其他註明。

實機操作

貳、租賃實價登錄申報實務-新制接軌實務說明



租賃實價登錄申報：由「地政線上申報系統(舊系統)」，移至「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網(新系統)」



新系統功能上線日期：**112/9/1**(同租賃條例及實登辦法施行日)



新系統申報功能變動：

- 包租業之轉租契約應申報租賃實價登錄。(依租賃條例§34修正)
- 修正租賃案件實價登錄之申報欄位及內容。(依實登辦法§5修正)
- 修正更正功能：逾申報期限案件之更正，依原申報書序號更正。



9/1施行後，一律至**新系統申報**

更正作業新舊系統雙軌併行

- 新申報案件→新系統更正
- 舊申報案件→舊系統更正



租賃案件申報之裁處規定比較

類型	經紀業仲介租賃案件	包租業簽訂轉租案件	包租代管業簽訂代租、包租、轉租案件
申報種類	租賃實價登錄	租賃實價登錄	租賃住宅服務業資訊提供
法規依據	經紀業管理條例§24-1、§29 實登辦法§10、§12、§15	租賃條例§34 II、§38-2 實登辦法§23-1	租賃條例§34 I、§38 租服業資訊提供辦法§4
未依限申報或申報登錄租金或面積資訊不實	處1萬至5萬罰鍰，並限15日改正；屆期未改正者，按次處罰。	處1萬至5萬罰鍰，並限15日內改正。	處6千至3萬罰鍰，並限15日改正；屆期未改正者，按次處罰。
申報登錄租金或面積以外資訊不實	限15日內改正，屆期未改正，處6千至3萬罰鍰，並限15日內改正；屆期仍未改正者，按次處罰至完成改正為止。	限15日內改正，屆期未改正，處6千至3萬罰鍰，並限15日內改正。	處6千至3萬罰鍰，並限15日改正；屆期未改正者，按次處罰。
規避、妨礙或拒絕主管機關檢查業務	處3萬至15萬罰鍰，並令其15日內改正；屆期仍未改正者按次處罰至完成改正為止。	處3萬至15萬罰鍰，並令其15日內改正；屆期仍未改正者按次處罰至完成改正為止。	處1萬至5萬罰鍰，並限15日內改正；屆期未改正者，按次處罰。

平均地權條例新制 執行重點

平均地權條例修正政策重點

修法緣由

防堵炒房---112.7.1施行



防杜不動產淪為炒作工具



維護市場交易秩序



精進預售屋成交資訊申報登錄制度



保障消費者權益



平均地權條例修正政策重點

拳打炒房 腳踢投機！

1 限制換約轉售

預售屋或新建成屋買受人除配偶、直系獲二等內旁系血親或特殊情形外，不得讓與或轉售

3 重罰炒作行為

炒作哄抬行為可按交易戶(棟、筆)數處罰最高5000萬元罰鍰，並限期改善，得連續處罰

4 建立檢舉獎金制度

民眾檢舉不動產銷售買賣或申報實價登錄違規，查證屬實可獲獎金

2 管制私法人購屋

私法人購買住宅用房屋採許可制，取得5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記

5 解約申報登錄

預售屋買賣契約若有解約，建商須於30日內申報登錄



平均地權條例修正政策重點

1 限制換約轉售

A.112.7.1前簽訂之契約基於不溯及既往得轉讓1次

B.例外核准

1.買受人親屬間之讓與或轉售

2.中央公告得轉讓情形並經地政局核准；限制:全國每二年以一戶為限

C.違者按戶(棟)處50-300萬元罰鍰

2 管制私法人購屋

登記完畢後**五年**內不得辦理移轉、讓與或預告登記

A.免經許可-送地政事務所登記

都更危老、不良債權、文資、捐贈、法院拍賣等

B.需經許可-送內政部許可

宿舍

合建、實施或參與都更、危老

合作社為設置住宅公用設備

供居住使用之出租經營

衛生福利機構場所使用，例如長照機構等

其他經中央主管機關公告者

平均地權條例修正政策重點

3 重罰炒作行為 違者按戶(棟、筆)處100- 5,000 萬元罰鍰

以散布不實資訊、虛偽交易或連續買入或加價轉售影響市場秩序或壟斷轉售牟利，影響不動產交易秩序或壟斷轉售牟利

4 檢舉獎金制度 核發實收罰鍰30%之檢舉獎金，最高至1000萬

檢舉人於直轄市、縣(市)主管機關尚未獲悉事證前，就違反交易秩序或實價登錄不實敘明違規事實並檢具證據資料，經查證屬實並裁處罰鍰確定且完成收繳者，依法發給檢舉獎金

5 解約申報登錄 違者按戶(棟)處3萬~15萬

銷售預售屋者，應於解除買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊

簡報結束 謝謝大家



參考案例

22.建物標的清冊(3/6)-整戶出租+車位

案例一

***** 建物標示部 *****

登記日期:民國074年03月20日 登記原因:第一次登記

建物門牌:新生北路二段 號四樓

建物坐落地號:吉林段四小段0-000

主要用途:商業用

主要建材:鋼筋混凝土造

層數:012層 總面積:*****55.78平方公尺

層次:四層 層次面積:*****55.78平方公尺

建築完成日期:民國074年03月20日 面積:*****8.21平方公尺

附屬建物用途:陽台

共有部分:吉林段四小段0-000建號*****28.98平方公尺

權利範圍:*****10000分之2938*****

其他登記事項:使用執照字號: 號

共有部分:吉林段四小段0-000建號*****164.20平方公尺

權利範圍:*****10000分之241*****

其他登記事項:使用執照字號: 號

建物租賃範圍內含車位者

- 建物標的清冊應包含車位之合計面積，該內含車位面積應另行填載於23.車位標的清冊。
- 如無法區分車位面積者，於23.車位標的清冊得免填載車位面積(非填0)。

01.申報人 ☒ 不動產經紀業 ☐ 租賃住宅包租業	名稱	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	號	樓
02.申報代理人 (受申報人要託)	姓名	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	號	樓
03.承租人	姓名/名稱	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	號	樓
04.建物門牌	臺北市 中山區 新生南路 1號4樓							
05.租賃用途 ☒ 居住用 ☐ 非居住用 ☐ 混合用	06.出租型態 (居住用始須勾選)	☒ 整棟 ☐ 部分						
07.租賃筆數 ☒ 土地 1 筆 ☒ 建物 1 棟(戶) ☐ 房間 間	08.總樓層數	12	09.租賃層次	4				
10.租賃建物現況格局	3房 2廳 2衛 ☐ 無隔間							
11.建物型態 ☐ 公寓(無電梯) ☐ 透天厝 ☐ 店面(店舖) ☒ 辦公商業 ☐ 華廈(10層含以下有電梯) ☐ 工廠 ☐ 廠辦 ☐								
12.附屬設備 ☐ 冷氣 ☐ 台 ☐ 熱水器 ☐ 洗衣機 ☐ 電視機 ☐ ☐ 瓦斯或天然氣 ☐ 有線電視 ☐ 網路 ☐ 傢俱 ☒								
13.租賃期間	112年8月5日至115年8月5日							
14.租賃訂約日期	112年 8月 2日							
15.不動產租金總額 (含車位租金總額)	3 萬 /月							
16.車位資訊	☐ ①無車位 ☒ ②車位 1 個， ☒ 單獨計價，車位租金總額 4,000 元/月 ☐ 未單獨計入租金，且已含入租金總額							
17.有無管理組織	有 ☒ 無 ☐							
18.有無管理員	有 ☒ 無 ☐							
19.有無電梯	有 ☒ 無 ☐							
20.租賃住宅服務 (居住用始須勾選)	☐ 一般包租 ☐ 一般轉租 ☒ 一般代管 ☐ 社會住宅包租轉租 ☐ 社會住宅代管 ☐ 無							
21.土地標的清冊								
22.建物標的清冊								
23.車位標的清冊								
序號	車位類別				車位租金(元/月)		租賃面積(m ²)	車位所在樓層
1	☐ ①坡道平面 ☐ ②升降平面 ☒ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他:				4,000			B1
	☐ ①坡道平面 ☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他:							

22.建物標的清冊(4/6)-整戶出租+未租車位

案例二

15. 不動產租金總額 (含車位租金總額)		3 萬元/月		16. 車位資訊		☒ ①無車位 ☐ ②車位____個，		未租車位者，金總額____元/月 ☐ 未單獨計入租金，且已含入租金總額	
17. 有無管理組織		有 ☒ 無 ☐		18. 有無管理員		有 ☒ 無 ☐		19. 有無電梯	
20. 租賃住宅服務 (居住用始須勾選)		☐ 一般包租 ☐ 一般轉租 ☒ 一般代管 ☐ 社會住宅包租轉租 ☐ 社會住宅代管 ☐ 無							
21. 土地標的清冊									
縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	租賃面積 (m ²)	都市土地使用分區				
臺北市	中山區	吉林段四小段	XXX	10	☐ 住 ☒ 商 ☐ 工 ☐ 農 ☐ 其他				
22. 建物標的清冊									
縣市	區鄉鎮市	段小段	建號	租賃面積 (m ²)					
臺北市	中山區	吉林段四小段	XXXX(主建號)	64 m ²					
臺北市	中山區	吉林段四小段	XXX-1(共有部分)	15 m ² (共有部分登記面積含車位)					
23. 車位標的清冊									
序號	車位類別			車位租金 (元/月)	租賃面積 (m ²)	車位所在樓層			
	☐ ①坡道平面 ☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他：								
	☐ ①坡道平面 ☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他：								
24. 備註欄 (無下列情事免填)									
①承租人： ☐ 多人共同承租，共____人 ②租金： ☐ 含稅 (限非居住用或混用勾選) ☐ 含下列其他衍生費用： ☐ 管理費 ☐ 水費 ☐ 電費 ☐ 瓦斯費 ☐ 網路費		③租賃標的： ☐ 含有多個門牌且未個別計算租金 (請敘明契約所載全部門牌) _____ ☐ 含增建或未登記建物 ☐ 租賃建物部分範圍，且未計入共有部分面積 ☒ 未租賃車位，建物登記含有車位面積			④特殊交易情況、條件： ☐ 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之租賃 ☐ 急出租/急承租 ☐ 受債權債務關係影響之租賃 ☐ 其他：_____ ⑤於備註欄註記				

共有部分登記面積含有車位面積者，得免拆算

22.建物標的清冊(5/6)-分租套(雅)房

案例三

***** 建物標示部 *****

登記日期:民國074年03月20日
 建物門牌:新生北路二段 999 號四樓
 建物坐落地號:吉林段四小段0000-0000
 主要用途:商業用
 主要建材:鋼筋混凝土造

層數:012層
 總面積:*****55.78平方公尺
 層次面積:*****55.78平方公尺

建築完成日期:民國074年03月20日
 附屬建物用途:陽台
 面積:*****8.21平方公尺

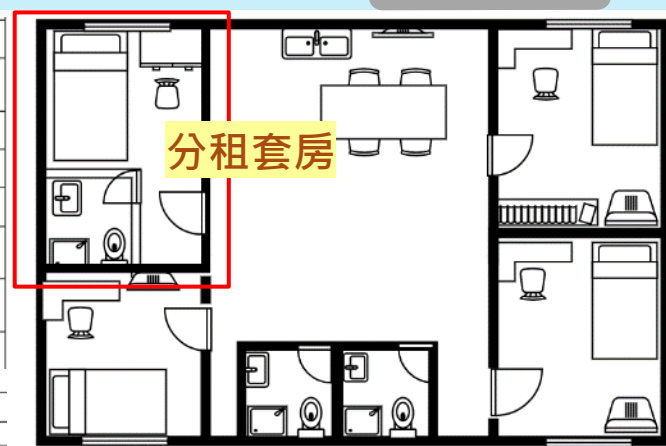
共有部分:吉林段四小段0000-0000建號*****28.98平方公尺
 權利範圍:*****10000分之2938*****
 其他登記事項:使用執照字號: 74建執字第2938號
 共有部分:吉林段四小段0000-0000建號*****164.20平方公尺
 權利範圍:*****10000分之241*****
 其他登記事項:使用執照字號: 74建執字第2938號

東(戶)出租 ☐ 分層出租 ☐ 獨立套房
 租套房 ☐ 分租雅房

大樓 ☐ 住宅大樓(11層含以上有電梯)
 農舍 ☐ 倉庫 ☐ 其他

水箱 ☐
 無上述設備

年 月 日



21.土地標的清冊

縣市	按契約租賃範圍面積填載	租賃面積 (m ²)	都市土地使用分區
			☐ 住 ☐ 商 ☐ 工 ☐ 農 ☐ 其他

22.建物標的清冊

縣市	區鄉鎮市	段小段	建號	租賃面積 (m ²)
臺北市	中山區	吉林段四小段	XXXX(主建號)	20 m ²

23.車位標的清冊

序號	車位類別	車位租金 (元/月)	租賃面積 (m ²)
	☐ ①坡道平面 ☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他:		

24.備註欄(無下列情事免填)

①承租人:
☐ 多人共同承租,共 人

②租金:
☐ 含稅(限非居住用或混用勾選)
☒ 含下列其他衍生費用:
☐ 管理費 ☐ 水費 ☐ 電費
☐ 瓦斯費 ☐ 網路費

③租賃標的:
☐ 含有多個門牌且未個別計算租金(請敘明契約所載全部門牌)
☐ 含增建或未登記建物
☒ 租賃建物部分範圍,且未計入共有部分面積
☐ 未租賃車位,但建物登記含有車位面積

④特殊交易情況、條
☐ 親友、員工、共
☐ 急出租/急承租
☐ 受債權債務關係
☐ 有民情風俗因素之
☐ 其他:
☐ 續租案件 ☐ 含營業設備 ☐ 外牆作為廣告使用

第一條 租賃標的

(一)租賃住宅標示:

- 門牌 臺北市中山區新生南路1號4樓 (基地坐落 吉林路段四小段 999 地號。)
- 專有部分建號 XXXX,權利範圍全,面積共計 64 平方公尺。
 (1)主建物面積:
 層 55.8 平方公尺,用途。
 (2)附屬建物用途陽台,面積 8.2 平方公尺。
- 共有部分建號,權利範圍,持分面積 平方公尺。
- 車位: ☐ 有 (汽車停車位 個、機車停車位 個) ☐ 無。
- ☐ 有 ☐ 無設定他項權利,若有,權利種類:。
- ☐ 有 ☐ 無查封登記。

(二)租賃範圍:

- 租賃住宅 ☐ 全部 ☒ 部分:第 層 ☒ 房間 1 間 ☐ 第 室,面積 20 平方公尺 (如「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。

22.建物標的清冊(6/6)-分層出租

案例四

第一條 租賃標的

(一)租賃住宅標示：

1、門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號__樓之__(基地坐落__段__小段__地號。)。無門牌者，其房屋稅籍編號：__或其位置略圖。

2、專有部分建號__，權利範圍__，面積共計__平方公尺。

(1)主建物面積：

1層 50平方公尺，2層 50平方公尺，3層 50平方公尺共計150平方公尺，用途__。

(2)附屬建物用途__，面積__平方公尺。

3、共有部分建號__，權利範圍__，持分面積__平方公尺。

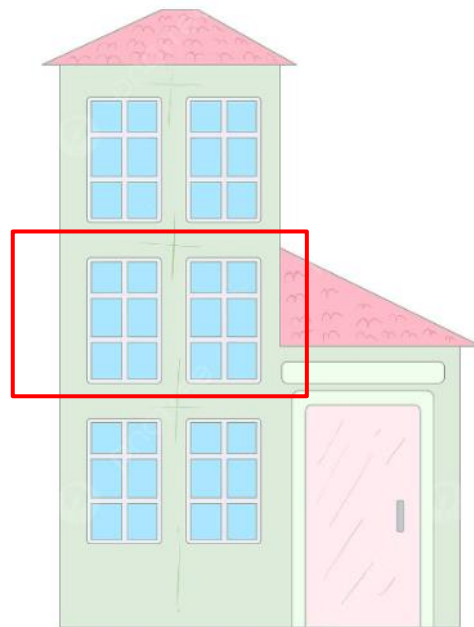
4、車位：☒有(汽車停車位__個、機車停車位__個)☐無。

5、☐有☐無設定他項權利，若有，權利種類：_____。

6、☐有☐無查封登記。

(二)租賃範圍：

1、租賃住宅☐全部☒部分：第2層☐房間__間☐第__室，面積50平方公尺(如「租賃住宅位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。



22.建物標的清冊

縣市	區鄉鎮市	段小段	建號	租賃面積 (m ²)
				50m ²